

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Am/6,
9. Änderung „Geneschen-Süd“**



Gemeinde Schwalmtal

Juni 2025

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i. A. M. Sc. Ramona Grothues



i. A. B. Sc. Julian Kappenberg

Projektnummer: 24-141

INHALT

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | EINLEITUNG..... | 1 |
| 1.1 | Planungserfordernis | 1 |
| 1.2 | Planungsziel..... | 1 |
| 1.3 | Beschreibung des Plangebietes | 2 |
| 1.4 | Planverfahren gemäß § 13a BauGB..... | 2 |
| 2 | PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN | 5 |
| 2.1 | Regionalplan und Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 2.2 | Naturschutzfachliche Schutzgebiete | 5 |
| 2.3 | Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz..... | 7 |
| 2.4 | Bisheriger Planinhalt..... | 8 |
| 3 | PLANUNGSKONZEPT | 8 |
| 4 | ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNG..... | 9 |
| 4.1 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 9 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 4.4 | Bauweise..... | 11 |
| 4.5 | Überbaubare Grundstücksfläche..... | 11 |
| 4.6 | Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen..... | 12 |
| 4.7 | Verkehrsflächen..... | 13 |
| 4.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..... | 13 |
| 4.9 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 13 |
| 4.10 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen..... | 14 |
| 4.11 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 14 |
| 5 | HINWEISE..... | 14 |
| 6 | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 16 |
| 6.1 | Eingriffsregelung..... | 16 |
| 6.2 | Artenschutz..... | 16 |
| 7 | RECHTSGRUNDLAGEN..... | 17 |

| | | |
|----------|----------------------------------------|-----------|
| 8 | REFERENZLISTE DER QUELLEN | 17 |
|----------|----------------------------------------|-----------|

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Im Mai 1962 fasste der Rat der damaligen Gemeinde Amern den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Am/6 „Geneschen-Süd“, der am 28.12.1969 Rechtskraft erlangte. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten die im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen Wohnbauflächen planerisch gesichert und entwickelt werden, um der Nachfrage an Wohnbauland geordnet gerecht zu werden. Im Zuge der kommunalen Neugliederung in Nordrhein-Westfalen wurden 1970 die Gemeinden Amern und Waldniel zur neuen Gemeinde Schwalmtal zusammengeschlossen, die heute für das Plangebiet administrativ zuständig ist. Die Lage des Plangebiets bietet aufgrund der gewachsenen Strukturen, der guten Erreichbarkeit und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen einen attraktiven Standort für eine Wohnbebauung. Der bestehende Bebauungsplan unterstreicht das Potenzial des Gebietes und wurde seit der Erstellung insgesamt acht Mal geändert und in einem Teilbereich durch eine überlagernde Planung neu aufgestellt.

Der Bebauungsplan Am/6 „Geneschen-Süd“ aus den 60er Jahren entspricht im Bereich des Plangebietes nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen und der marktwirtschaftlichen Nachfrage in der Gemeinde Schwalmtal. Die ursprünglich vorgesehene Bauweise mit Hausgruppen hat sich als ortstypisch erwiesen und erschwert eine Bebauung der seit langem ungenutzten Bauflächen. Aus diesem Grund, aber auch um keine neuen Flächen an einer unvorbelasteten Stelle für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Anspruch nehmen zu müssen, wurden Möglichkeiten der Innenentwicklung bzw. der besseren Ausnutzung vorhandener Bauflächen geprüft. Durch eine Änderung der Bauweise und eine Neuordnung der Baufelder im Plangebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Die gewählte Bauweise entspricht erfahrungsgemäß den Wohnwünschen der ortsansässigen Bevölkerung und erhöht somit die Attraktivität des Baugebietes. Bei der 9. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine Nachverdichtungsmaßnahme im klassischen Sinne, sondern um die Wiedernutzbarmachung ungenutzter Flächen im Innenbereich. Dadurch können dringend benötigte Wohnbauflächen geschaffen und der regionale Wohnungsmarkt entlastet werden. Ein Investor hat bereits signalisiert, ein entsprechendes Wohnkonzept zu realisieren. Durch die Bereitstellung attraktiver Wohnbauflächen wird eine nachhaltige Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gefördert und in der Folge der regionale Wohnungsmarkt entlastet.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Am/6 „Geneschen-Süd“ lässt lediglich die Errichtung von Hausgruppen zu. Auch weitere Festsetzungen stehen der Umsetzung des Konzeptes in seiner derzeit geplanten Form entgegen. In diesem Zusammenhang ist die 9. Änderung des Bebauungsplans Am/6 „Geneschen-Süd“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf bisher ungenutzten Grundstücken im Innenbereich durch Änderung des Bebauungsplans. Andere Wohnformen im Geschosswohnungsbau sollen ebenfalls ermöglicht werden. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie

der Vermeidung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung der Flächen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Am/6 „Geneschen-Süd“ umfasst die Flächen Gemarkung Amern, Flur 20, Flurstück 667 und Teile des Flurstücks 582. Er umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 1.860 m².

Bislang wurden die verfahrensgegenständlichen Flächen nicht für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen. Sie unterliegen aktuell keiner Nutzung.

Im Umfeld des Plangebietes finden sich unterschiedliche Nutzungen. Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Südosten grenzt die Straße „Geneschen“ an das Plangebiet. Über diese Straße sowie eine daran anbindende Stichstraße soll die verfahrensgegenständliche Fläche erschlossen werden. Auf der östlichen Straßenseite befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Im östlichen Umfeld befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Nördlich, südwestlich und westlich schließen sich die bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortschaft Amern an das Plangebiet an. Diese sind überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser mit rückwärtigen Gartenbereichen geprägt.

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Am/6. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen „[...] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist hier der Fall. Ziel der Planung ist es, eine bessere wohnbauliche Ausnutzung des Wohngebietes zu erreichen. Die ursprünglich festgesetzte Bauweise in Form von Hausgruppen entspricht nicht mehr den ortstypischen Anforderungen an modernes Wohnen. Durch die Anpassung der Bauweise und die Umstrukturierung der ursprünglich geplanten Baufelder können Wohneinheiten realisiert werden, die den heutigen ortstypischen Standards entsprechen und eine höhere Wohnqualität bieten. Diese Maßnahme trägt zu einer effizienteren Flächennutzung bei, die mit dem bestehenden Planungsrecht nicht in gleichem Maße möglich wäre. Es handelt sich somit um eine gezielte Innenentwicklung, die die vorhandenen Potenziale besser nutzt und dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht wird.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

Da der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung lediglich ca. 1.860 m² umfasst, werden die vorgenannten Schwellenwerte nicht überschritten.

Um eine unionsrechtswidrige Umgehung der Schwellenwerte durch fragmentierte Aufstellung mehrerer Bebauungspläne zu verhindern, sind die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt werden, gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kumuliert zu betrachten. „Eine Kumulation kann nur im Verhältnis von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zueinander von Bedeutung sein“ (Bischopink, Külpmann, & Wahlhäuser, 2021). Ein solcher Zusammenhang besteht zu keinem der umliegenden Bebauungspläne und ebenso nicht zu dem Ursprungsbebauungsplan Am/6, da es sich nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelte.

Insofern kann abschließend davon ausgegangen werden, dass der relevante Schwellenwert von 20.000 m² unterschritten wird.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Da beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.2 dieser Begründung).

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG). Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die

geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Eine frühzeitige Beteiligung soll aus Gründen der Transparenz auf freiwilliger Basis durchgeführt und es soll ein freiwilliger Ausgleich der Fläche erfolgen. Von den anderen vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben des Regionalplans sowie des Flächennutzungsplans beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO. Im FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes bleibt innerhalb dieser übergeordneten Kategorie, so dass insoweit kein Widerspruch zum FNP besteht.

Somit bestehen grundsätzlich keine Konflikte zwischen der geplanten Änderung des Bebauungsplans und den übergeordneten Planungsvorgaben.

2.2 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine mögliche Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

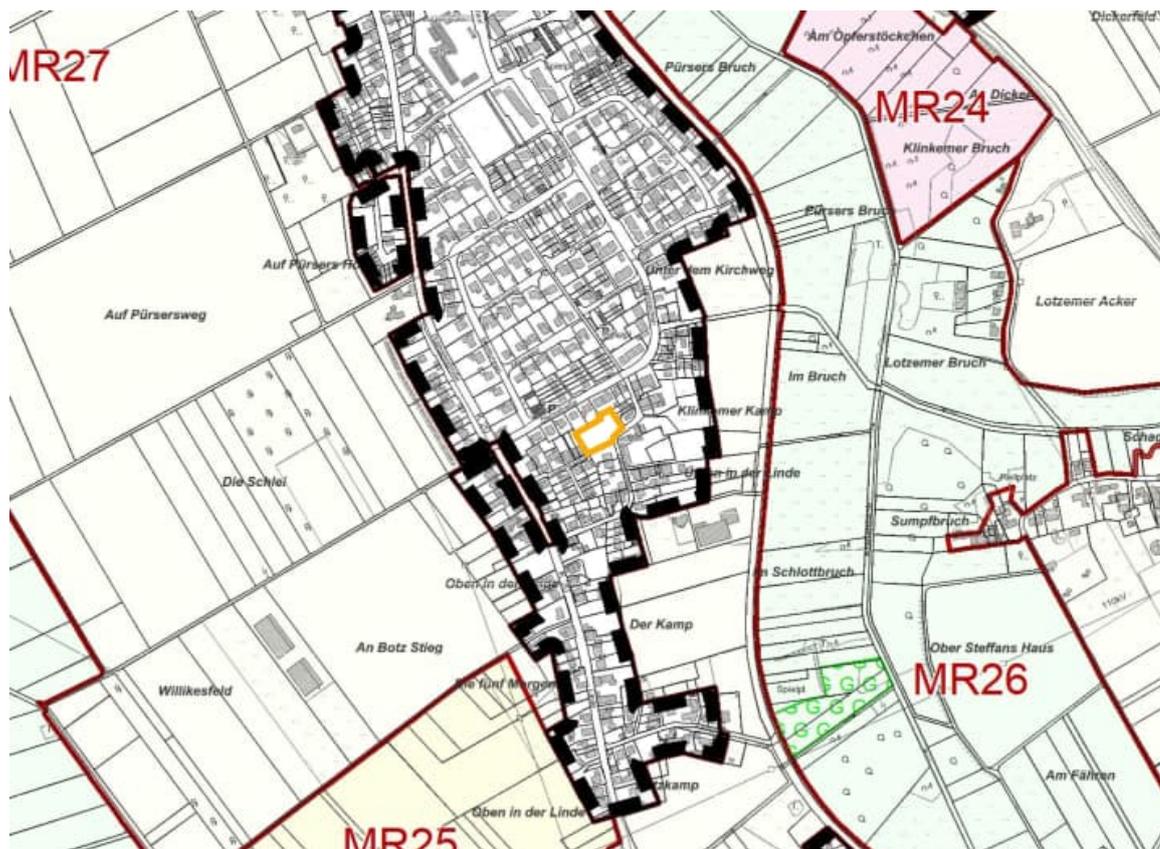


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan „Grenzwald/Schwalm“ mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Umrandung) (Kreis Viersen, 2024)

Die Ortschaft Geneschen liegt innerhalb des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“ (Kreis Viersen, 2024). Die Plangebietsfläche befindet sich jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans, sodass keine Festsetzungen getroffen werden.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2025). Das Plangebiet befindet sich teilweise im Naturpark Maas-Schwalm-Nette, der vor allem den Schutz von natürlichen Lebensräumen und spezifischen Arten wie seltenen Pflanzen- und Tierarten sicherstellt.

Naturparke erstrecken sich in der Regel über große Flächen und überlagern dabei auch bestehende Ortslagen und Siedlungsbereiche, die selbst keinen aktiven Beitrag zu den Zielen des Naturparks leisten oder diese beeinträchtigen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche innerhalb einer Ortslage, die keine Bedeutung für die naturschutzfachlichen Ziele des Naturparks hat. Die geplante Änderung der baulichen Nutzung führt ebenfalls zu keiner Beeinträchtigung der naturräumlichen Gegebenheiten oder der ökologischen Zielsetzungen des Naturparks „Maas-Schwalm-Nette“.

Die Überlagerung mit dem Naturpark stellt somit im Rahmen der vorliegenden Planung kein naturschutzrechtliches Konfliktpotential dar.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-

Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Tantelbruch mit Elmpter Bachtal und Teilen der Schwalmaue“, das sich ca. 1,21 km nordwestlich des Plangebietes befindet. In südwestlicher Richtung, in einer Entfernung von 1,7 km vom Plangebiet, befindet sich das FFH-Gebiet „Schwalm, Knipertzbach, Raderveekes u. Luettelforster Bruch“. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.3 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut diesem sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Auf Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen (LANUV NRW, 2025)

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWASWEB (MUNV NRW, 2025 a). Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden mithilfe der Hochwasserrisikokarte ermittelt. Hochwasserentstehungsgebiete wiederum *„sollen künftig durch die Länder als Rechtsverordnung ausgewiesen werden“* (BMUV, 2021). Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht geschehen.

Trinkwasser und Heilquellen

Eine Überlagerung mit Heilquellen und festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten besteht nicht. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Lüttelbracht“ befindet sich ca. 1,5 km entfernt. Allerdings sind Wechselwirkungen aufgrund des großen Abstands nicht zu erwarten.

Hochwasser und Starkregenschutz

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlagert. Auch die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarte zeigen keine Gefährdungen für das Plangebiet an.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Regenereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Bei seltenen Ereignissen kann von Wasserhöhen bis zu 13 cm auf einer kleinen Fläche am südlichen Rand des Plangebietes ausgegangen werden. Bei extremen Starkregenereignissen sind ebenfalls nur kleine Bereiche im südlichen Teil des Plangebietes von

Wasseransammlungen betroffen und es wird von Wasserhöhen bis 14 cm ausgegangen. Im Bereich der Erschließungsstraße werden zudem erhöhte Fließgeschwindigkeiten erwartet (bis zu ca. 0,6 m/s). Diese Werte stellen insgesamt nur geringe Beeinträchtigungen dar. Die prognostizierten Wasserhöhen sind gering und durch die geplante Bebauung kommt es nur zu einer kleinflächigen zusätzlichen Versiegelung.

Für den bestehenden Bebauungsplan liegt kein spezifisches Entwässerungskonzept vor. Durch die Änderung der Baufelder und die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet „WA“ ist nicht mit einer erheblichen Zunahme der versiegelten Fläche zu rechnen, da die Wohnformen insgesamt lockerer gestaltet werden. Eine Verschlechterung der Entwässerungssituation ist daher nicht zu erwarten. Zudem ist geplant, innerhalb des Grünstreifens im Süden des Plangebiets eine Versickerungsmulde anzulegen. Somit könnten Wasseransammlungen wirksam abgeleitet werden. Die Konkretisierung der Entwässerungsplanung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

2.4 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan Am/6 „Geneschen-Süd“ setzt für den Geltungsbe- reich zeichnerisch folgendes fest:

- ein reines Wohngebiet „WR“
- überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen und Baulinien definiert werden
- zwingend zwei Vollgeschosse
- nur Hausgruppen zulässig
- Dachneigung 28 – 33 °
- eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- öffentliche Parkfläche
- Flächen für Stellplätze oder Garagen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 PLANUNGSKONZEPT

Geplant ist die Umsetzung eines Konzepts, das den ortstypischen Wohnansprüchen von Familien in- nerhalb der Gemeinde Schwalmtal gerecht wird. Zu diesem Zweck sind vorrangig die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen; ergänzend soll auch andere Wohnformen im Geschosswoh- nungsbau planungsrechtlich zulässig sein. Größe und Zuschnitt der Grundstücke ergeben sich aus den räumlichen Rahmenbedingungen sowie den geplanten Nutzungen.

Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Bestand, sodass eine offene und zweigeschossige Bauweise zulässig sein soll. Mit einer Höhenbeschränkung von 7,0 m Wandhöhe und 10,0 m Gebäu- dehöhe wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll direkt über die Straße „Geneschen“ und innerhalb des Plangebiets über den „Lindenkamp“ erfolgen. Bei dem „Lindenkamp“ handelt es sich um einen für den Fußgängerverkehr freigegebenen Weg, der im Zuge der Planung zu einer leistungsfähigen

Stichstraße ausgebaut werden soll. Die Planstraße „Lindenkamp“ soll durch eine Erweiterung eine Breite von 4,50 Meter erhalten und als Mischverkehrsfläche mit Wendehammer ausgebaut werden. Durchfahrtsverkehre sollen vermieden werden.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken bewältigt. In den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sodass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt.

Die Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestelle „Schwalmthal Linde“ bzw. die hierüber verlaufende Linie 074 der Krefelder Verkehrsbetriebe (SWK).

Um ein durchgrüntes und aufgelockertes Siedlungsbild zu fördern, wird der Bereich zwischen den Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche als „Vorgartenfläche“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass im unmittelbaren Straßenraum keine baulichen Anlagen errichtet werden und stattdessen eine gestalterisch wirksame Begrünung erfolgen kann. Vorgartenflächen tragen zur städtebaulichen Qualität des Quartiers bei, indem sie den öffentlichen Raum aufwerten, die Durchgrünung des Siedlungsgefüges unterstützen und gleichzeitig einen fließenden Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum schaffen.

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere in die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen privaten Grundstücken versickert werden. Das Schmutzwasser kann in den Bestandskanal eingeleitet werden. Zudem ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser im Bereich der Stichstraße über eine Regenmulde südlich der Verkehrsfläche abzuleiten. Die genaue Ausgestaltung und Dimensionierung der Mulde sind im Rahmen der weiteren Planung zu konkretisieren. Die Versorgung des Plangebiets sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

4 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNG

Der Bebauungsplan Am/6 trifft für den räumlichen Geltungsbereich eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden. Eine Änderung der weiteren Festsetzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Am/6 „Geneschen-Süd“ umfasst die Flächen Gemarkung Amern, Flur 20, Flurstück 667 und Teile des Flurstücks 582. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Derzeit wird das Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ WR gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, innerhalb der 9. Änderung des Bebauungsplans soll die bauliche Nutzung auf Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO geändert werden.

„Reine Wohngebiete“ WR waren zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planung eine gängige Festsetzung, um wohnverträgliche Strukturen zu sichern. In der Zwischenzeit hat sich jedoch gezeigt, dass diese Kategorie häufig zu restriktiv ist und den heutigen Ansprüchen an das Wohnen und Leben – z.B. durch die Notwendigkeit von wohnverträglichen Nutzungen wie kleinere Läden, Büros oder Praxen – nicht mehr in vollem Umfang gerecht wird. Die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet „WA“ ermöglicht eine flexiblere Nutzungsmischung, ohne die Qualität der Wohnlage wesentlich zu beeinträchtigen. Zudem fügt sich die Änderung in die städtebauliche Struktur der Umgebung ein, die hauptsächlich aus allgemeinen Wohngebieten besteht. Reine Wohngebiete sind nur noch vereinzelt in langjährig bestehenden Bebauungsplänen im Gemeindegebiet zu finden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *In dem allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbe*
- *Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend sollen in dem allgemeinen Wohngebiet „WA“ Gebäudekörper mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und an den umliegenden Bestand angepasst wird in dem allgemeinen Wohngebiet „WA“ eine GRZ von 0,45 festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe von 7,0 m und zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m für bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet „WA“ dient dem Entstehen von ortstypischen Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbilds und einem verträglichen Übergang zur angrenzenden Landschaft bei.

2.1 *Die Höhenlage von baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Wand- und Gebäudehöhe (WH, GH) bestimmt.*

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbare Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die Abstandsflächen anhand dieses Bezugspunkts zu bestimmen sind. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Vor diesem Hintergrund wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 2.2 *Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhendifferenz zwischen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, die an die Vorgartenfläche angrenzt, und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut. Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhendifferenz zwischen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, die an die Vorgartenfläche angrenzt, und dem obersten Gebäudeabschluss. Oberster Gebäudeabschluss ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei Satteldächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Dachfirst). Der untere Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.*
- 2.3 *Springt das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) allseitig von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurück, darf die Wandhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m überschritten werden.*

4.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der jeweiligen Hausformen darf dabei maximal 50,0 m betragen.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind lang gezogene Grundstückszuschnitte festgesetzt, die der Entstehung von Hausgruppen dienen. Im Zuge der 9. Änderung werden die Baufelder neu definiert und auf die Erschließungsfläche ausgerichtet. Das bauordnungsrechtliche Mindestmaß von 3,0 m zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen wird überall eingehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet „WA“ verfügen über eine Tiefe von 12,0 m und 15,0 m. Mit solchen Tiefen wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet, zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude an den Straßenraum. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen am zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Zudem wird im rückwärtigen Bereich ein zusätzliches, 2,0 m breites Baufenster definiert, innerhalb dessen eingeschossige Bauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen ebenfalls zulässig sein sollen.

3. *Innerhalb des rückwärtigen Baufensters sind eingeschossige Bauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.*

4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Damit der Hauptbaukörper visuell betont und ausreichend Raum für Stellplätze geschaffen wird, sollen die Garagen (Garagentore) einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten.

- 4.1 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.*

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der „Fläche für Garagen“ zulässig. Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Durch eine vom Hauptgebäude versetzte Garage kann – auch in Bereichen mit vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen – ein wirksamer Sichtschutz in den dem Hauptgebäude nachgelagerten Terrassenbereichen sowie eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Die Festsetzung ermöglicht ferner die Errichtung von großzügigen Garagen, sodass diese nicht nur Autos unterbringen können, sondern auch als Nebenraum, z. B. zum Abstellen von Gartengeräten oder -möbeln, genutzt werden können. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Folglich dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage, Gewächshaus oder für Abstellzwecke genutzt werden.

- 4.2 *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baugrenzen und der „Fläche für Garagen“ zulässig.*

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll zum Schutz der Nachbarn und des Ortsbilds vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder das öffentliche Wegenetz anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Die vorgesehene Mischverkehrsfläche wird lediglich in einer Breite von 4,50 m ausgebaut. Diese Straßenbreite genügt nicht für die Befahrung mit einem Müllfahrzeug, aus diesem Grund wird zeichnerisch eine „Fläche für Garagen und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Mü“ in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. In diesen ist die Errichtung eines Sammelplatzes für Abfallbehälter zulässig. Klarstellend wird folgende, textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen.

- 4.3 *In der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Mü“ ist die Errichtung einer Sammelanlage für Abfallbehälter zulässig.*

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z. B. Gartenhäuser und Weitere gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Damit im Bereich der Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung zu erhalten bleibt, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Pflanzbeete im öffentlichen Straßenraum fest. Die Stichstraße, die der Erschließung der späteren Grundstücke dient, wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Ein gesonderter Ausbau von Gehwegen ist somit nicht vorgesehen, für eine Wohnstraße jedoch auch nicht erforderlich.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Damit der Eindruck einer durchgrüneten Siedlung gestärkt und ein ökologischer Ausgleich geschaffen wird, sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt zur stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zur geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen für u. a. zahlreiche Singvogelarten. Zumutbare Alternativen i. S. d. § 15 BNatSchG sind das Anlegen von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

5. *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.*

4.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1 *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).*

Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist in diesem Plangebiet darauf zu achten, dass dies möglichst klimaverträglich gestaltet wird (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB). Aus stadtoökologischen Gründen sind Dachbegrünungsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen.

6.2 *Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes „WA“ sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15 ° Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer*

durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 15 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Photovoltaikmodule oder für Dachfenster genutzt werden. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen ist zulässig.

4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Fläche „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ entfällt durch die 9. Änderung des Bebauungsplans, da alle Grundstücke direkt über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen und angeschlossen werden.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten sowie die Verkehrssicherheit zu sichern. Insofern werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Vorgartenfläche ist – abgesehen von Zuwegungen zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen, sowie Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden in einer maximalen Breite von 0,50 m – unversiegelt zu belassen. Die Vorgartenfläche ist mindestens zu 30 % gärtnerisch zu gestalten. Die unversiegelten Bereiche sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.*
- 7.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenflächen sind keine Einfriedungen zulässig.*
- 7.3 Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenflächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,70 m zulässig. Diese sind in offener, transparenter Bauweise zu errichten. Zäune und Tore dürfen einen Materialanteil von höchstens 20 % aufweisen; Sichtschutzstreifen und dichte Einfriedungen wie Mauern sind unzulässig.*
- 7.4 Abweichend hiervon ist als Sichtschutz an Terrassen die unmittelbar an die seitliche Grundstücksgrenze anschließen, ein geschlossener Zaun oder eine Mauer mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von maximal 4,00 m zulässig.*
- 7.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes „WA“ sind Doppelhauseinheiten mit gleicher Dachform, Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*

5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Schwalmtal zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Zudem werden weitere Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die aus dem Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Am/6 „Geneschen-Süd“ bekannt sind und in die Planung aufgenommen werden sollten:

2. *Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds*

Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die Untersuchungen dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans sowie der Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z. B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.

3. *Bergbau*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anton“, das sich im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, befindet.

4. *Erlaubnisfelder*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“.

5. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

7. *Erdbebengefährdung*

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149:2005, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

8. *Schutz des Mutterbodens*

Zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Beim Umgang mit Bodenbewegungen gemäß der DIN 18915 – 2018-06 sind

baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) grundsätzlich durch fachgerechten Umgang zu minimieren.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

6.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt.

In der Gemeinde Schwalmtal wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auch ein freiwilliger Ausgleich vorgesehen. Durch die vorliegende Planung wird die zulässige Grundflächenzahl geringfügig erhöht. Zudem ist es möglich, dass durch die Neuordnung der Bauflächen und insbesondere durch die Anpassung der Verkehrsflächen ein ökologisches Defizit entsteht. Ob und in welchem Umfang ein freiwilliger Ausgleich erforderlich wird, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

6.2 Artenschutz

Das Plangebiet ist im Hinblick auf den Artenschutz bereits heute durch umliegende Siedlungsstrukturen, die Bautätigkeit im Baugebiet „Geneschen-Süd“ und der frequentierten Straße Geneschen vorbelastet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden nur geringfügige Eingriffe ermöglicht, die nicht schon nach dem bestehenden Planungsrecht möglich gewesen wären. Schon heute ist die Fläche als Reines Wohngebiet festgesetzt und dürfte gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Am/6 bebaut werden. Die Flächen werden derzeit nicht genutzt und weisen keine relevanten Vegetationsstrukturen auf. Eine hervorzuhebende Habitateignung besteht nicht. Aus diesen Gründen ist mit keiner Verdrängung von Arten durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Am/6 zu rechnen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Schwalmtal am die 9. Änderung des Bebauungsplans Am/6 „Geneschen-Süd“ als Satzung beschlossen hat.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bishopink, O., Külpmann, C., & Wahlhäuser, J. (2021). *Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage*. Bonn: vhw Verlag.
- BMUV. (31. August 2021). *Was sind Hochwasserentstehungsgebiete und wie wirken sie?* Abgerufen am 12. Dezember 2024 von Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: <https://www.bmuv.de/FA448>
- Kreis Viersen. (2024). *Landschaftsplan "Grenzwald/Schwalm" - Süd*. Düren.
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- LANUV NRW. (24. 02 2025). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen*. Von <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). *VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (24. 02 2025). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MUNV NRW. (2025 a). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Abgerufen am 28. Januar 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>